Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 11

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 14

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 16

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 17

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 19

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual 21

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior 25

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 29

[700002] Datos informativos del estado de resultados 30

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 31

[800001] Anexo - Desglose de créditos 32

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 34

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 35

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 36

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 42

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 46

[800500] Notas - Lista de notas 47

[800600] Notas - Lista de políticas contables 76

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 90

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros adjuntos y sus notas, los cuales se encuentran expresados en millones de pesos.

En un entorno difícil para el sector y para la economía mexicana durante el 2019, Ruba mantuvo su tendencia favorable con un crecimiento del 6% en ingresos, 13% en la utilidad bruta, 14% en Ebitda, 16% en la utilidad antes de impuestos ,4% en utilidad neta y 17% en su precio promedio de venta.

Esta tendencia positiva, Ruba la ha logrado mantener por nueve años consecutivos, con un crecimiento anual compuesto de doble digito en ingresos, utilidades y activos, que demuestra el sólido desempeño y el éxito del modelo de negocio de la empresa en el largo plazo.

De igual forma, el balance muestra una posición financiera sólida con un alto nivel de capitalización, con un ciclo de capital de trabajo estable y un flujo de efectivo positivo.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, actualmente es considerada la desarrolladora de vivienda más importante del país en términos de ingresos, cuenta con más de 39 años de experiencia periodo en el cual ha escriturado más de 200,000 viviendas, opera en 16 plazas ubicadas en 12 estados de la república mexicana, y cuenta con un capital humano de 1,169 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. Desde 2004 a la fecha ha colocado cinco emisiones de certificados bursátiles de largo plazo a través de la Bolsa Mexicana de Valores por un total de $1,900 millones, siendo la más reciente en noviembre del 2017 por $500 millones a un plazo de 5 años, amortizable y sin garantías.

En el ranking de los dos principales organismos públicos de vivienda, donde se origina más del 50% de los créditos de vivienda del país, al cierre de diciembre de 2019 Ruba se colocó en el 4° lugar nacional en el INFONAVIT y en el 4° lugar nacional en el FOVISSSTE.

Por su buena solidez financiera, una favorable expectativa de crecimiento y la consistencia de su estrategia financiera prudente, Ruba cuenta con una de las más altas calificaciones de calidad crediticia de la industria. En abril 2019 Standard & Poor´s subió su calificación de A flat a A+ (plus) con perspectiva estable y en junio 2019 Fitch Ratings ratificó la calificación crediticia de Ruba de A+ (plus) con perspectiva estable.

En la parte laboral, en 2019 el Great Place to Work Institute calificó a Ruba en la 3° posición del ranking de las 100 mejores Empresas para Trabajar en México, en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, escalando 15 sitios en comparación del año pasado.

A su vez, en el listado de las ´´TOP COMPANIES 2019´´ por parte de la revista Expansión, Ruba obtuvo el 8vo lugar en el país dentro de la categoría de más de 500 trabajadores y menos de 3,000.

A finales de 2018 Ruba obtuvo el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AlaRSE), participando en la categoría de Empresas Grandes.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Ruba tiene como objetivo para el 2019:

- Adoptar una política prudente, moderando los niveles de inventarios, generando flujos positivos y buscando un crecimiento a través del logro de eficiencias.
- Continuar con la institucionalización de la empresa.
- Incrementar en todas las plazas nuestra participación de Vivienda Media y Residencial.
- Que la calidad de nuestro producto sea nuestra principal ventaja competitiva.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Ruba está expuesto a diversos riesgos que podrían afectar la forma actual de la operación del negocio. A continuación enlistamos algunos de ellos:

- Factores de Riesgo relacionados con México
    - Entorno político interno
    - Negociaciones de tratados con el extranjero
- Factores de Riesgo relacionados con la Industria de la Vivienda en México.
    - Alta concentración del financiamiento hipotecario en organismos gubernamentales.
    - Estacionalidad de las Ventas
    - Competencia
    - Precio de los terrenos y de los insumos
    - Regulación
    - Variables macroeconómicas y tasas de interés
    - Acontecimientos políticos
- Factores de Riesgos Relacionados con la Emisora
    - Importante concentración de los ingresos vía INFONAVIT
    - Importante concentración regional de las ventas en los Estados del Norte
- Factores de Riesgo de Pandemias de Coronavirus (COVID-19)

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Consistente con su estrategia enfocada en mejorar sus márgenes por medio de mayores ingresos en los segmentos de mayor valor complementado con un buen control del costo y del gasto operativo y financiero, en 2019 Ruba obtuvo buenos resultados con crecimientos de +17% en precio promedio de venta, +6% en ingresos, +13% en la utilidad bruta, +14% en Ebitda, +16% en la utilidad antes de impuestos y +4% en utilidad neta. También los márgenes tuvieron un buen desempeño, el margen bruto creció +1.5 puntos porcentuales (PP), el margen Ebitda aumentó +1 PP y el margen antes de impuestos también mejoró +1 PP.

A lo largo de 2019 Ruba logró escriturar 9,341 viviendas, 974 menos que el mismo periodo del 2018 pero con una mayor participación de vivienda media y residencial que se tradujo en un crecimiento en el precio promedio de venta del +17% y de +6% en los ingresos.

Durante este mismo periodo el 47% las viviendas escrituradas fueron de interés social y representaron el 21% de los ingresos, mientras que la vivienda media y residencial con el 53% de las unidades generó el 79% de los ingresos. Por su parte, en el mismo periodo de 2018 las unidades y los ingresos por segmentos fueron 53% y 25% en interés social, respectivamente, y, en el mismo orden, 47% y 75% el segmento de vivienda media y residencial.

En resumen, la mezcla de un crecimiento en los ingresos del +6% y un mejor margen bruto del 27%, complementado con un gasto operativo de 12.7% sobre ingresos, estable respecto al 12.3% de 2018, y un gasto financiero neto igual al del año pasado de 0.9%, dieron como resultado un crecimiento de 4% en la utilidad neta con un margen neto de 9.4%.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

A diciembre de 2019 Ruba muestra un balance sólido con un activo total de $12,637 millones, financiado 60% con capital y 40% con deuda, comparado con 2018 creció +11% y está integrado principalmente por su inventario equivalente al 86% del total, su caja con el 7% y sus cuentas por cobrar a clientes con el 2%. Su deuda está dirigida fundamentalmente para financiar los inventarios y está conformada 67% de proveedores, 17% de deuda con costo y 16% de otros pasivos sin costo.

En 2019 la emisora generó $159 millones de flujo de efectivo operativo positivo y su ciclo de capital de trabajo fue de 418 días, 10 días de cartera, 597 de inventarios y 189 de proveedores, y se mantiene estable comparado con los 404 de diciembre de 2018.

El reporte de flujo de efectivo indirecto muestra que los recursos totales provinieron 60% del resultado de la operación y 37% de proveedores, mientras que el total de las aplicaciones fueron principalmente para la inversión en inventarios con un 67% del total, 18% para la amortización de deuda con costo y 4% para pagar dividendos.

Control interno [bloque de texto]

La Emisora es tenedora de varias Subsidiarias a las que obliga a cumplir con todas las disposiciones establecidas para cada una de sus diferentes áreas de operación. Estos lineamientos están registrados en diversos manuales de políticas y procedimientos, que contienen además criterios y principios de contabilidad aplicables. Dichos lineamientos están estructurados de tal forma que permiten proporcionar seguridad razonable de que las operaciones se realizan y registran conforme a las directrices establecidas por la administración.

El sistema de Control Interno persigue los siguientes propósitos:

- Emitir información confiable, oportuna y razonable;
- Delegar autoridad y asignar responsabilidades para la consecución de las metas y objetivos trazados;
- Detallar las prácticas de negocio en la organización; y
- Aportar los métodos de control administrativo que ayuden a supervisar y dar seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos.

Existen manuales de políticas y procedimientos definidos relativos (i) a la puesta en marcha, ejecución y promoción de los negocios de la Compañía, que incluyen la factibilidad, coordinación y control de los mismos; (ii) al control y seguimiento en la urbanización, edificación y terminación de los proyectos de vivienda en sus diferentes procesos y etapas (iii) a la promoción y venta de los proyectos de vivienda; (iv) a las áreas de recursos humanos, tesorería, contabilidad, jurídico, fiscal e informática, entre otras.

A continuación se describen brevemente algunas de las Políticas y Procedimientos de Control Interno más importantes:

Recursos Humanos:

La Compañía se apoya en los conocimientos, experiencias, motivación, aptitudes, actitudes y habilidades de su capital humano para lograr sus objetivos. En este sentido, cuenta con políticas y procedimientos que regulan el reclutamiento, selección, contratación e inducción de todo el personal, así como su capacitación, promoción, compensación y asistencias. Asimismo, contempla los aspectos relativos al control de bajas, prestaciones, pago de nóminas y listas de raya. Estos lineamientos cumplen con las disposiciones legales vigentes y buscan incrementar la eficiencia y productividad.

Control de obra:

Incluye la normatividad relativa al control de la obra con base en presupuestos, programas, estimaciones, control de costos y control de calidad. Las políticas y lineamientos establecidos aseguran el abasto en tiempo y forma de los insumos necesarios para completar las construcciones conforme a los tiempos planeados, y contemplan además el control y registro de los insumos, tanto en valor como en unidades. Finalmente se verifica el que los inventarios reportados correspondan con las existencias físicas.

Adquisiciones:

La adquisición de bienes y servicios relacionados con los procesos de operación y construcción se realiza con base a presupuestos y programas autorizados. Estas políticas ayudan a que las compras se realicen a precio competitivo y condiciones favorables de calidad, oportunidad de entrega y servicio. Para cada operación de compra se definen los niveles de autorización y responsabilidad. Tratándose de la asignación de los contratos de construcción, estos son administrados a través de los comités de compras constituidos en cada uno de las unidades estratégicas de negocios.

Sistemas:

Se cuenta con manuales para el uso y resguardo de los sistemas y programas de cómputo que se distribuyen entre los usuarios responsables. Existen procedimientos para la correcta asignación, resguardo y uso de los equipos, así como el control de los mismos y de sus accesorios. Se cuenta con un sistema interno de soporte para la atención de reportes sobre fallas o requerimientos de servicio sobre los equipos de cómputo y sus programas de manera que el personal pueda realizar sus actividades diarias con el mínimo de contratiempos.

Tesorería:

La función de Tesorería está centralizada y da servicio a las subsidiarias en los diferentes lugares donde tiene presencia. Tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo. Comprende los procedimientos de gestión de ingresos, gestión de egresos, concentración y dispersión de fondos, administración de flujo de efectivo y financiamientos.

Políticas de la función de Tesorería de la Emisora

La función de Tesorería está centralizada y da servicio a las subsidiarias en los diferentes lugares donde tiene presencia; tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo.

La Emisora tiene una visión del control interno como apoyo a las áreas, en el diseño e implantación de las directrices que determinen las acciones a seguir en cada uno de sus procesos, validando y supervisando el cumplimiento de las políticas y procedimientos, para asegurar que las operaciones garanticen el resultado óptimo y eficiente de la organización.

A continuación se mencionan las siete políticas básicas de la función de Tesorería:

1. Gestión de Ingresos.- Hacer eficiente las acciones de obtención de recursos económicos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el ingreso en el menor tiempo posible y con un nivel de riesgo administrable.

2. Gestión de Egresos.- Hacer eficiente las acciones de ejecución de egresos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el egreso al menor costo posible y con un nivel de riesgo administrable.

3. Concentración y Dispersión de Fondos.- Hacer eficiente el movimiento del dinero a través del control de la infraestructura bancaria que apoya la labor de conocer cuánto dinero hay y dónde está, así como la seguridad y eficiencia en su traslado, y la administración de

información de previsiones confirmadas de ingresos y egresos contra movimientos bancarios para conocer fidedigna y oportunamente la disponibilidad de efectivo diaria de cada plaza.

4. Administración de Flujo de Efectivo.- Hacer eficiente el uso del dinero a través de la generación, análisis y seguimiento del pronóstico de flujo de efectivo, considerando condiciones de hacer y no hacer, así como aspectos contables y fiscales. Esto le permite fundamentar la toma de decisiones de proyectos de inversión, anticipar operaciones de financiamiento externo, planear adquisición de activos y diseñar estrategias para la administración de excedentes.

5. Financiamientos.- Administración estratégica y operación de los pasivos financieros optimizando el gasto financiero. Asegurar el cumplimiento impecable de las obligaciones internas y externas producto de la ejecución de operaciones financieras.

6. Administración de afiliaciones en factoraje electrónico.- gestionar directamente con los proveedores el seguimiento de su trámite con las diversas entidades financieras su registro para operar el pago de sus facturas a través de factoraje.

7. Operación del factoraje electrónico.- administración del pago a proveedores por medio de factoraje electrónico, con controles operativos y seguimiento puntual de la operación, tanto a la entidad financiera como al proveedor.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Indicadores de seguimiento Ruba		
	dic-19	dic-18
ROE	12.3%	13.3%
Activo total a Capital contable	1.66	1.66
Ventas a Activo total	0.71	0.74
Margen Neto	9.4%	9.6%

Rotación de Cartera	**10**	**14**
Rotación de inventarios	**597**	**542**
Rotación de proveedores	**189**	**152**
Ciclo de Capital de trabajo	**418**	**404**
Índice de liquidez	**3.16**	**3.63**
Pasivo a Activo total	**0.40**	**0.40**
Capital a Activo total	**0.60**	**0.60**
DCC a Ebitda	**0.66**	**1.07**

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RUBA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-01-01 al 2019-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2019-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	RUBA
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financieras (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF)

- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

GOSSLER, S.C.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C. CARLOS TERRAZAS LIMAS

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

OPINION POSITIVA

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

FEBRERO 19 DE 2020

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

23 DE ABRIL DEL 2020

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	841,700,000	1,136,810,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	269,404,000	320,972,000
Impuestos por recuperar	33,877,000	43,612,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	10,913,506,000	9,500,574,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	29,180,000	17,999,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	12,087,667,000	11,019,967,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	12,087,667,000	11,019,967,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,582,000	5,582,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	204,879,000	82,127,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	176,143,000	114,374,000
Propiedades, planta y equipo	134,615,000	125,171,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	19,382,000	29,872,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	5,435,000	5,207,000
Total de activos no circulantes	549,682,000	365,979,000
Total de activos	12,637,349,000	11,385,946,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,075,406,000	2,407,547,000
Impuestos por pagar a corto plazo	99,133,000	110,573,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	352,916,000	225,278,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	181,078,000	191,154,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	120,575,000	100,731,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	120,575,000	100,731,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,829,108,000	3,035,283,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,829,108,000	3,035,283,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	254,367,000	254,199,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	512,077,000	1,007,871,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	33,872,000	30,479,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	33,872,000	30,479,000
Pasivo por impuestos diferidos	375,586,000	191,405,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,175,902,000	1,483,954,000
Total pasivos	5,005,010,000	4,519,237,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,096,458,000	2,093,589,000
Prima en emisión de acciones	66,543,000	61,286,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	5,469,338,000	4,711,834,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	7,632,339,000	6,866,709,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	7,632,339,000	6,866,709,000
Total de capital contable y pasivos	12,637,349,000	11,385,946,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	9,008,522,000	8,463,879,000	2,657,557,000	2,343,383,000
Costo de ventas	6,576,927,000	6,307,736,000	1,924,569,000	1,762,206,000
Utilidad bruta	2,431,595,000	2,156,143,000	732,988,000	581,177,000
Gastos de venta	390,959,000	363,486,000	122,957,000	104,203,000
Gastos de administración	772,573,000	693,429,000	226,205,000	174,047,000
Otros ingresos	50,563,000	38,610,000	21,644,000	25,612,000
Otros gastos	31,832,000	19,405,000	13,763,000	17,718,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,286,794,000	1,118,433,000	391,707,000	310,821,000
Ingresos financieros	102,271,000	133,798,000	19,221,000	46,932,000
Gastos financieros	185,278,000	210,928,000	46,792,000	49,702,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,203,787,000	1,041,303,000	364,136,000	308,051,000
Impuestos a la utilidad	360,884,000	229,719,000	108,990,000	137,912,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	842,903,000	811,584,000	255,146,000	170,139,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	842,903,000	811,584,000	255,146,000	170,139,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	842,903,000	811,584,000	255,146,000	170,139,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	40.85	39.38	12.36	8.26
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	40.85	39.38	12.36	8.26
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	40.85	39.38	12.36	8.26
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	40.85	39.38	12.36	8.26

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	842,903,000	811,584,000	255,146,000	170,139,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	842,903,000	811,584,000	255,146,000	170,139,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	842,903,000	811,584,000	255,146,000	170,139,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	842,903,000	811,584,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	184,181,000	109,112,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	31,003,000	33,392,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	31,862,000	27,660,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(1,412,932,000)	(826,562,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	42,943,000	(53,610,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(1,446,000)	6,775,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	668,027,000	(453,504,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(21,516,000)	73,420,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(4,241,000)	(1,816,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(482,119,000)	(1,085,133,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	360,784,000	(273,549,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(118,366,000)	(125,075,000)
+ Intereses recibidos	(58,376,000)	(61,446,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	420,774,000	(209,920,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	61,769,000	50,624,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	29,957,000	40,258,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	2,291,000
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	118,366,000	125,075,000
+ Intereses cobrados	58,376,000	61,446,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(228,000)	(132,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(151,944,000)	(156,934,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	8,126,000	3,437,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	122,752,000	3,580,000
+ Importes procedentes de préstamos	0	10,621,000
- Reembolsos de préstamos	368,156,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	81,158,000	68,814,000
- Intereses pagados	0	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(563,940,000)	(58,336,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(295,110,000)	(425,190,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(295,110,000)	(425,190,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,136,810,000	1,562,000,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	841,700,000	1,136,810,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,093,589,000	61,286,000	0	4,711,834,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	842,903,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	842,903,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	2,869,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	81,158,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	5,257,000	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	4,241,000	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	2,869,000	5,257,000	0	757,504,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,096,458,000	66,543,000	0	5,469,338,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	6,866,709,000	0	6,866,709,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	842,903,000	0	842,903,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	842,903,000	0	842,903,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	2,869,000	0	2,869,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	81,158,000	0	81,158,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	5,257,000	0	5,257,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	4,241,000	0	4,241,000
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	765,630,000	0	765,630,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	7,632,339,000	0	7,632,339,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,092,229,000	59,209,000	0	3,970,508,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	811,584,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	811,584,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,360,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	68,814,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	2,077,000	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	1,444,000	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	1,360,000	2,077,000	0	741,326,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,093,589,000	61,286,000	0	4,711,834,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	372,000	372,000	6,122,318,000	0	6,122,318,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	811,584,000	0	811,584,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	811,584,000	0	811,584,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	1,360,000	0	1,360,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	68,814,000	0	68,814,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	2,077,000	0	2,077,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	372,000	372,000	1,816,000	0	1,816,000
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(372,000)	(372,000)	744,391,000	0	744,391,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	6,866,709,000	0	6,866,709,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,063,641,000	2,060,772,200
Capital social por actualización	32,817,000	32,816,800
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	33,872,000	30,479,000
Numero de funcionarios	30	34
Numero de empleados	829	742
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	20,636,412	20,607,722
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	31,003,000	33,392,000	15,734,000	16,838,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	9,008,522,000	8,463,879,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,286,794,000	1,118,433,000
Utilidad (pérdida) neta	842,903,000	811,584,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	842,903,000	811,584,000
Depreciación y amortización operativa	31,003,000	33,392,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
BANCO REGIONAL DE MONTERREY SA	NO	2018-11-26	2022-11-26	TIIE + 2.45		46,666,000	80,000,000	73,334,000								
SHF SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	NO	2014-06-13	2021-12-11	TIIE + 3.05		0	25,410,000	0								
BANCO SANTANDER, S.A	NO	2015-07-31	2020-07-28	TIIE + 2.27		14,583,000										
TOTAL					0	61,249,000	105,410,000	73,334,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	61,249,000	105,410,000	73,334,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
RUBA 15	NO	2015-07-23	2020-07-23	TIIE + 2.50		125,000,000										
RUBA 17	NO	2015-11-09	2022-11-03	TIIE + 2.50		166,667,000	166,666,000	166,667,000	0							
TOTAL					0	291,667,000	166,666,000	166,667,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	291,667,000	166,666,000	166,667,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VARIOS	NO	2019-12-31	2021-04-21			3,074,653,000	254,367,000					753,000				

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	3,074,653,000	254,367,000	0	0	0	0	753,000	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	3,074,653,000	254,367,000	0	0	0	0	753,000	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	3,427,569,000	526,443,000	240,001,000	0	0	0	753,000	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	16,506,000	311,503,000	0	0	311,503,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	16,506,000	311,503,000	0	0	311,503,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	40,000	752,000	0	0	752,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	40,000	752,000	0	0	752,000
Monetario activo (pasivo) neto	16,466,000	310,751,000	0	0	310,751,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o linea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
RUBA	LOCALES COMERCIALES Y OTROS	104,250,000	0	0	104,250,000
RUBA	NUEVO PRODUCTO 1	992,000	0	0	992,000
RUBA	VIVIENDA INTERES MEDIO	7,025,494,000	0	0	7,025,494,000
RUBA	VIVIENDA INTERES SOCIAL	1,877,786,000	0	0	1,877,786,000
TODAS	TODOS	9,008,522,000	0	0	9,008,522,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Políticas de uso de instrumentos financieros derivados, descripción genérica sobre las técnicas de valuación, fuentes internas y externas de liquidez y explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma.

La política de uso de instrumentos financieros derivados de la administración es con el fin de cubrir riesgos y no con fines especulativos. La administración evalúa los posibles riesgos económicos que pudieran afectar las tasas de interés y el tipo de cambio, para el cumplimiento de compromisos.

Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.

Utilizamos instrumentos financieros derivados en caso de detectar un posible riesgo por movimientos en las tasas de interés o tipo de cambio, siendo el objetivo principal mitigar esta exposición.

Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

Contratamos un SWAP de tasas con un strike del 7.59% con el propósito de cubrir el bono de deuda RUBA17 emitido en Noviembre del 2017.

La más reciente operación de instrumentos financieros derivados fue la contratación de un SWAP de tasas con un strike del 7.30% con el propósito un crédito simple en tasa variable con Banregio por un nocional de $200m contratado en Noviembre del 2018.

El 31 de octubre del 2019 se terminó la vigencia del CAP de tasa interés contratado con BBVA con un techo del 7% para cubrir el costo financiero del bono emitido en julio del 2015 con clave de pizarra RUBA15.

Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

Los instrumentos financieros derivados que se puedan contratar por la emisora se negocian en transacciones OTC (over the counter) y las contrapartes a elegir para la contratación son bancos nacionales o con filiales extranjeras, los cuales puedan garantizar la solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones y solicitudes de la emisora.

Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

Los cálculos y valuaciones las proporciona la institución financiera con quien se realizó el contrato respectivo de forma periódica, con este insumo se realizan los registros respectivos por la administración.

Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito.

Los instrumentos contratados se rigen por medio de un contrato marco sin colaterales.

En el caso de los SWAPS contratados con Monex al 7.59% y al 7.30% se cuenta con línea de crédito autorizada y en caso de sobrepasar la línea de crédito se realizaran llamadas de margen.

Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

El equipo de finanzas y tesorería estudia y mide el entorno constantemente para detectar la exposición de los instrumentos financieros contratados y a su vez se reportan cambios sustanciales a la dirección general. La contratación de instrumentos financieros derivados los evalúa el área de finanzas y tesorería junto con el Vo.bo de dirección general.

Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

Los procedimientos anteriormente mencionados y los contratos de derivados son revisados en los procesos de auditoria anual que lleva a cabo el despacho contable externo Gossler S.C

Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

Actualmente, y por el volumen de operación actual, no se tiene formalizado un comité que lleve a cabo las autorizaciones de contratos de derivados financieros. El análisis de riesgos y escenarios de cobertura se llevan a cabo por el área de finanzas, posteriormente se evalúa con la dirección jurídica y finalmente se revisa y autoriza por la dirección general.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Los instrumentos financieros derivados de la compañía con valuados en base al precio de mercado (mark-to-market), esta valuación la calcula la institución financiera contratada. En términos de valuación contable, debido a que las operaciones contratadas son con fines de cobertura, las NIIF mencionan que en este caso los cambios de valor de mercado estimado de dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos en el balance y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto, siempre cuando sea significativo, la valuación la solicitamos trimestralmente.

Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.

En este caso la contraparte es quien realiza la valuación. Los SWAPS vigentes con Banco Monex, .S.A, y estos son quienes nos proporcionan el mark-to-market (MTM) de forma trimestral.

Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

En línea con las políticas contables, el método para determinar la efectividad de la cobertura es: Si en la evaluación inicial y durante el periodo en que dura la misma, los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la posición primaria, son compensados sobre una base 29 ~ 230 ~ NIFBdM C-10 Instrumentos Financieros Derivados y Operaciones de Cobertura periódica o acumulativa, según se elija y plasme en la documentación de cobertura, por los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo del instrumento de cobertura en un cociente o razón de cobertura que fluctúe en un rango de entre el 80% y el 125% de correlación inversa.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD

Debido a la naturaleza del CAP, el flujo erogado necesario para la operación de la opción fue la prima pagada, la cual fue cubierta con flujos propios y en el caso de los SWAPS no fue necesario desembolsar flujo alguno, sin embargo si nos viéramos en la necesidad de contratar nuevas coberturas contamos con una caja bastante robusta y líneas de crédito contratadas con diversas instituciones financieras, como es el caso de los Forwards contratados con Banco Monex, S.A. donde se tiene autorizada una línea de crédito para instrumentos derivados financieros

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.

En el caso de la opción (CAP), el único riesgo es el cambio en el valor subyacente de las tasas de interés (TIIE) menor al 7%, sin embargo el pago de la prima se realizó al momento de la contratación por lo que el posible riesgo se encuentra cubierto y no requiere un desembolso en el futuro ni llamadas de margen.

En los SWAPS el riesgo es una eventual bajada de tasas el cual pudiera llegar a necesitar llamadas de margen, sin embargo el flujo requerido no es permanente y al término del vencimiento este flujo se estaría regresando a nuestras cuentas.

Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

Al cierre del cuarto trimestre del 2019 no existen eventualidades o cambios en el valor del activo subyacente que modifique el contrato original.

Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

Por la naturaleza de los instrumentos no existe impacto significativo en el resultado o flujo de efectivo.

Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

Sin IFD vencidos o con posición cerrada durante el trimestre.

Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

No aplica

Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.
No existe incumplimiento de los contratos

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Tipo de derivado	Fines del instrumento	Monto Nocional	Valor activo subyacente			Valor razonable		Monto de vencimiento por año		Colateral /llamadas al margen	Posición
			Base	Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Fecha	Monto		
SWAP	Cobertura	$500m	TIIE 28	7.55%	8.04%			N/A	N/A	SIN LLAMADA	Larga
SWAP2	Cobertura	$200m	TIIE 28	7.55%	8.04%			N/A	N/A	SIN LLAMADA	Larga

Dado que los instrumentos financieros derivados de la emisora son con fines de cobertura y consideramos que la cobertura es eficiente, el análisis de sensibilidad no aplica.

Para los IFD de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la inefectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.
No aplica

Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas, que contenga al menos lo siguiente: Identificación de riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados e identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.
No aplica

a)Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.
b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que pueden generar situaciones adversas para la emisora, describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo.

No aplica

Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

Por los montos pactados y el tipo de instrumento no existe una pérdida potencial en el estado de resultados.

Para los instrumentos financieros derivados de cobertura, indicación del nivel de estrés o variación de los activos subyacentes bajo el cual las medidas de efectividad resultan eficientes.

Dado que el activo subyacente es el valor de la TIIE a 28 días, por nuestra posición, la eficiencia se ve reflejada cada que aumenta el valor del mismo.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	142,000	142,000
Saldos en bancos	277,252,000	210,746,000
Total efectivo	277,394,000	210,888,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	564,306,000	925,922,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	564,306,000	925,922,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	841,700,000	1,136,810,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	249,665,000	302,658,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	19,739,000	18,314,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	269,404,000	320,972,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	5,277,066,000	4,042,392,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	5,277,066,000	4,042,392,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	5,636,440,000	5,458,182,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	10,913,506,000	9,500,574,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	5,582,000	5,582,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,582,000	5,582,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	176,143,000	114,374,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	176,143,000	114,374,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	9,839,000	9,839,000
Edificios	40,301,000	34,782,000
Total terrenos y edificios	50,140,000	44,621,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	5,305,000	4,488,000
Total vehículos	5,305,000	4,488,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	31,517,000	30,334,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	47,653,000	45,728,000
Total de propiedades, planta y equipo	134,615,000	125,171,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	3,451,000	4,294,000
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	15,931,000	25,578,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	19,382,000	29,872,000
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	23,028,000	33,518,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	3,075,406,000	2,407,547,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	120,575,000	100,731,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,075,406,000	2,407,547,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	61,249,000	58,611,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	291,667,000	166,667,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	352,916,000	225,278,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	254,367,000	254,199,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	254,367,000	254,199,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	178,744,000	382,871,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	333,333,000	625,000,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	512,077,000	1,007,871,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	12,637,349,000	11,385,946,000
Pasivos	5,005,010,000	4,519,237,000
Activos (pasivos) netos	7,632,339,000	6,866,709,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	12,087,667,000	11,019,967,000
Pasivos circulantes	3,829,108,000	3,035,283,000
Activos (pasivos) circulantes netos	8,258,559,000	7,984,684,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	8,996,138,000	8,462,704,000	2,651,768,000	2,343,072,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	992,000	1,175,000	220,000	311,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	11,392,000	0	5,569,000	0
Total de ingresos	9,008,522,000	8,463,879,000	2,657,557,000	2,343,383,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	58,384,000	61,446,000	11,579,000	18,646,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	35,777,000	65,910,000	6,323,000	26,336,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	8,110,000	6,442,000	1,319,000	1,950,000
Total de ingresos financieros	102,271,000	133,798,000	19,221,000	46,932,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	118,366,000	125,075,000	23,615,000	33,046,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	45,457,000	61,216,000	17,023,000	10,360,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	21,455,000	24,637,000	6,154,000	6,296,000
Total de gastos financieros	185,278,000	210,928,000	46,792,000	49,702,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	177,833,000	120,607,000	177,833,000	120,607,000
Impuesto diferido	183,051,000	109,112,000	(68,843,000)	17,305,000
Total de Impuestos a la utilidad	360,884,000	229,719,000	108,990,000	137,912,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financieras (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF)
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

La empresa no tiene información a revelar sobre juicios y estimaciones contables.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Los honorarios presupuestados son calculados en base las horas presupuestadas de la auditoria de los estados financieros al cierre del año en curso. Estos se pueden ver en la información de la emisora en CNBV como parte del cumplimiento de la Circular única de auditores externos (CUAE).

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 17 de Febrero de 2020, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Sin activos disponibles a la venta

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

BASES DE CONSOLIDACIÓN – De conformidad con la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta compañía:

- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
- Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%
Rubadminper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	100%

Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V. 100%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. 100%
Servicios Proseem, S.A. de C.V. 100%
Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V. 100%
Ruba Investment, INC. (subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.) 100%

En el ejercicio 2018 se constituyó la empresa Servicios Proseem, S.A. de C.V.
En el ejercicio 2019 se constituyó la empresa Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V.

Los estados financieros de las subsidiarias están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) DECLARACIONES GENERALES

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

b) EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS – De conformidad con lo dispuesto en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno

económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100% anual.

c) APLICACIÓN DE LAS NORMAS INCORPORADAS A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2018

- **NIC 7 – Estado de flujos de efectivo / iniciativas de revelación:**
  Aclaran revelaciones para evaluar los cambios de responsabilidades derivadas de actividades de financiamiento.

- **NIIF 9 - Instrumentos financieros**
  Se emitió como una norma completa incluyendo los requisitos previamente emitidos y las enmiendas adicionales para introducir un nuevo modelo de pérdida, de pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Con las siguientes fases:

  Fase 1: Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.

  Fase 2: El modelo de deterioro, de acuerdo con la NIIF 9, refleja pérdidas crediticias esperadas en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39.

  Fase 3: Se mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. Se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de “relación económica”. Se han añadido más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

- **NIC 12 – Impuesto diferido / reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas**

  Aclaran los siguientes aspectos:

  Las pérdidas no realizadas sobre instrumentos de deuda medidos al valor razonable y valorado a los efectos fiscales dan lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor del instrumento de deuda espera recuperar el importe en libros del instrumento de deuda por venta o por uso.

  El importe en libros de un activo no limita la estimación de los posibles beneficios imponibles futuros.

  Las estimaciones para beneficios fiscales futuros excluyen deducciones fiscales resultantes de la reversión de diferencias temporarias deducibles.

  Una entidad evalúa un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos. Cuando la legislación fiscal restringe la utilización de las pérdidas fiscales, la entidad evaluaría un activo por impuestos diferidos en combinación con otros

activos por impuestos diferidos del mismo tipo.

- **NIIF 15 – Ingresos procedentes de los contratos con clientes**
  Tiene un modelo único para tratar los ingresos de contratos con clientes. Su principio básico es que una entidad debe reconocer los ingresos para representar la transferencia o los bienes o servicios prometidos a los clientes en una cantidad que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho por esos bienes o servicios, con 5 pasos para su reconocimiento.

  Posteriormente, se incluyeron las enmiendas que aclaran cómo:
  Identificar una obligación de desempeño (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;

  Determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de arreglar el bien o el servicio que debe prestarse); y

  Determinar si los ingresos derivados de la concesión de una licencia deben ser reconocidos en un momento dado o en el tiempo.

  Esta norma reemplaza las siguientes: NIC 18 “Ingresos”, NIC 11 “Contratos de Construcción”, CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”, CINIIF 15 “Acuerdos para Construcción de Inmuebles”, CINIIF 18 “Transferencias de Activos procedentes de Clientes”, Interpretación SIC 31 “Permutas de Servicios de Publicidad”.

- **CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas**
  Esta Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer el tipo de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.

  Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

- **Modificaciones a la NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa**
  Se establece la aplicación de las mismas condiciones a un prepago con compensación positiva (en la cual, quien toma la opción de prepago tiene que pagar) que al de compensación negativa (en la cual, quien toma la opción recibe un pago), para que un instrumento financiero se clasifique y valúe a costo amortizado.

- **Modificaciones a la NIC 40:** Transferencias de Propiedades de Inversión
  Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso. Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del

cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

Cuando la entidad decide disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará clasificando la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja en cuentas (eliminada del estado de situación financiera) y no la tratará reclasificará como inventario. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndola en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como propiedad ocupada por el propietario durante la nueva etapa de desarrollo.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

La emisoras no cuenta con activos biológicos.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

		Dic. 2019	Dic. 2018
Banco Regional de Monterrey	$	200,000	233,611
Santander		14,583	39,583
Sociedad Hipotecaria Federal		25,410	168,289
Total		239,993	441,483
Menos porción a largo plazo		178,744	382,872
Porción a corto plazo	$	61,249	58,611

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2019	Dic. 2018
Inversiones temporales:	$	564,306	925,922
Saldos en cuentas disponibles a la vista		277,394	210,888
	$	841,700	1’136,810

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

CAMBIOS FISCALES PARA 2020

Previo al cierre y durante el año 2019, se dieron a conocer diversas modificaciones a las leyes fiscales, entre las cuales, destacan las siguientes:

Ley de ingresos de la federación

Reducción de sanciones:
Se reduce del 50% al 40% de las multas antes de que se notifique la resolución que determine el monto de las obligaciones omitidas.

Donación de bienes básicos
Se elimina el estímulo fiscal a los contribuyentes que entreguen en donación bienes básicos para la subsistencia humana en materia de alimentación y salud a instituciones autorizadas para recibir donativos deducibles

Incorporación a otras disposiciones
Se eliminan diversos estímulos y definiciones para incorporarlos en las disposiciones fiscales de cada caso en particular, como sigue:

a) El estímulo fiscal de disminuir la PTU pagada en el ejercicio en pagos provisionales de ISR para incorporarse a la mecánica de determinación que establece al artículo 14 de la Ley.

b) Se incorpora a la ley de ISR el estímulo fiscal de contribuyentes que emplean personas con discapacidad.

c) Al adicionarse a las disposiciones fiscales de IVA e ISR de personas morales obligadas a retener dichos impuestos la opción de no proporcionar la constancia de retención.

Intereses bancarios y bursátiles
La tasa de retención de ISR sobre intereses bancarios y bursátiles se incrementa del 1.04% al 1.45%.

Declaración trimestral de operaciones relevantes
Se incorpora al Código Fiscal de la Federación la obligación de declarar las operaciones consideradas relevantes.

Compensación universal
En congruencia a la incorporación en la Ley del IVA y Código Fiscal de la Federación, se elimina la compensación universal.

Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Se establecen modificaciones con el propósito de implementar y adoptar ciertas medidas señaladas en el proyecto contra la Erosión de la Base Imponible y Traslado de Beneficios (Base Erosion and Profit Shifting, BESP por sus siglas en inglés).

Establecimiento permanente, actualización del concepto

Se realizan modificaciones para ampliar los supuestos bajo los cuales se constituye un establecimiento permanente en México.
Se establece que cuando un residente en el extranjero actúe en el país a través de una persona distinta de un agente independiente, se considerara que existe establecimiento permanente si dicha persona desempeña y concluye habitualmente contratos.
Se amplía la posibilidad de que las autoridades estimen que un agente independiente no actué en un marco ordinario a casos no previstos de manera expresa en la ley, y establece presunción de que una persona física o moral no es un agente independiente.

Se precisa que las actividades que históricamente han sido excepciones a la constitución de un establecimiento permanente, ahora tendrán carácter preparatorio para las actividades del residente en el extranjero.

Requisitos de las deducciones

Se adiciona al artículo 27 el cumplimiento en materia de retenciones en demás de otras disposiciones fiscales, se elimina el requisito de la subcontratación laboral y se agrega de forma específica la retención de impuesto al valor agregado.

De los gastos no deducibles

Los pagos realizados a partes relacionadas o a través de un acuerdo estructurado, cuando los ingresos de su contraparte estén sujetos a regímenes fiscales preferentes.
Esta fracción también será aplicable cuando el pago no se considere un ingreso sujeto a un régimen fiscal preferente.

Los pagos que efectúe el contribuyente que también sean deducibles para un miembro del mismo grupo, o para el mismo contribuyente en un país o jurisdicción en donde también sea considerado residente fiscal.

Se elimina la fracción de otros pagos al extranjero y se adiciona la no deducción de los intereses netos del ejercicio que excedan del monto que resulte de multiplicar la utilidad fiscal ajustada por el 30%. Esta fracción solo será aplicable a los contribuyentes cuyos intereses devengados durante el ejercicio que deriven de sus deudas excedan de $20, 000,000.00.

Ajuste anual por inflación

Para efectos de ajuste anual por inflación no se considerarán deudas las originadas por partidas no deducibles, los pagos de impuestos y cuotas a cargo de terceros, los incrementos a reservas complementarias de activos o pasivos, las reservas de pagos al personal y las que provengan de intereses sobre y las que excedan de la utilidad fiscal ajustada por el 30%.

Ingresos sujetos a regímenes fiscales preferentes de entidades extranjeras controladas

Se modifican las reglas aplicables a los ingresos que obtiene una entidad residente en el extranjero, que sea controlada por un residente en México, y este sujeto a un régimen fiscal preferente. Se considera que los ingresos están sujetos a regímenes fiscales preferentes cuando no están gravados en el extranjero.

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Retención 6% de IVA.

Se eliminan las obligaciones derivadas de la subcontratación laboral y se incorpora la retención del 6% por el personal que desempeñe sus funciones en las instalaciones del contratante o de una parte relacionada de éste, o incluso fuera de éstas, estén o no bajo la dirección, supervisión, coordinación o dependencia del contratante, independientemente de la denominación que se le dé a la obligación contractual.

Operaciones de comercio electrónico.

Se modifica el artículo 1° y artículo 5 fracción IV de la ley para incorporar en la ley el capítulo III Bis (artículos 18-B a 18-M) para considerar como prestados en territorio nacional las operaciones en comercio electrónicos de bienes y servicios prestados en México por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente.

Código Fiscal de la Federación

Razón de negocio

Se incorpora el artículo 5-A para otorgar facultades a la autoridad cuestionar la realización de los actos del contribuyente para determinar a su juicio si existe o no razón de negocio, que en su caso, generen un beneficio fiscal de forma directa o indirecta, como eliminación, reducción o diferimiento de una contribución a través de deducciones, exenciones, no sujeciones, no reconocimiento de ganancias o pérdidas acumulables, ajuste a ausencia de estos en la base, acreditamientos, cambios de régimen, etc.

Mayor restricción a la obtención de firma electrónica.

Se concede a la autoridad de antes de emitir los archivos electrónicos verificar la autenticidad del domicilio y situación fiscal del contribuyente, así mismo, se concede la atribución de negar la emisión de dichos archivos.

Ampliación de causales para restringir y renovar sellos digitales

Se incrementan los supuestos legales para que proceda, primero la restricción del uso de los sellos y posteriormente, su cancelación, tales como; no estar en tiempo (un mes) de presentar su declaración anual, dejar de presentar pagos provisionales o definitivos, se trate de efos o edos, etc.

Buzón tributario

Se eleva a grado de infracción el no proporcionar los datos necesarios para habilitar el buzón tributario o señalarlos de forma indebida, con multa de $ 3 080 a $ 9 250. Cuando el contribuyente no habilite el buzón tributario, se entenderá que se opone a las notificaciones.

Responsabilidad solidaria

Se establecen más supuestos para la procedencia de la responsabilidad solidaria de síndicos y liquidadores, administrador único, administrador general, director general, gerente general, las relacionadas con los datos del RFC, los efos o edos y por la trasmisión indebida de pérdidas fiscales.

Nota 20. NUEVAS NORMAS EMITIDAS POR EL IASB

Al 31 de diciembre de 2019, el CINIF ha emitido la siguiente normatividad:

Mejoras a las Normas de Información Financiera (NIF) 2020

El documento incluye mejoras a las NIF que se presentan clasificadas en dos secciones, como sigue:

a) Mejoras que generan cambios contables – Las siguientes mejoras inician su vigencia a partir del 1º de enero de 2020:

NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar. Para dejar claramente indicado qué tasa de interés efectiva debe usarse en el reconocimiento posterior de la renegociación de un instrumento financiero para cobrar principal e interés (IFCPI), si la tasa efectiva original o la nueva.

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar. El CINIF propone modificar la NIF C-19 para no requerir recalcular la tasa efectiva ante una tasa de interés variable ya que no tienen efectos de importancia relativa en la amortización de los costos de transacción.

NIF C-20, Instrumentos financieros por cobrar capital e intereses. Con las *MEJORAS* el CINIF propone que no se requiere **que** una entidad lleve a cabo el recalculo de los IFCPI en forma periódica en tal circunstancia, la entidad debe seguir amortizando los costos de transacción con base en la tasa de interés efectiva inicial.

La Compañía no tuvo un impacto material asociado con la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que actualmente no posee ningún instrumento que califique para este tratamiento, sin embargo, podrían surgir impactos potenciales si cambiara su estrategia de inversión en el futuro.

A la fecha la compañía tiene una cobertura de la tasa interés del bono de deuda RUBA17 emitido en noviembre de 2017, contratando en marzo 2018 un SWAP de tasas con un strike del 7.59%. El periodo cubierto es del 22 de Marzo de 2018 al 31 de noviembre de 2022 con lo cual la emisora tiene cubierto este riesgo por el resto de la vigencia del bono.

Para cobertura del crédito simple contratado con banregio en noviembre de 2018, se contrató en Agosto 2019 un SWAP de tasas con un strike del 7.30%. El periodo cubierto es del 14 de Agosto de 2019 al 28 de noviembre de 2022 con lo cual la empresa tiene cubierto este riesgo por el resto de la vigencia del crédito.

Sin embargo cabe mencionar que el impacto de estos derivados en el periodo enero a diciembre de 2019 ha sido positivo y se encuentra integrado dentro de los productos financieros de la empresa por una suma de $ 7,518

NIF D-3, Beneficios a los empleados. Se proponen que se observen la normatividad de la Norma de Información **Financiera** D-4 en cuanto a los tratamientos fiscales inciertos en el cálculo de la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU).

NIF D-4, Impuestos a la utilidad. *Tratamientos fiscales inciertos en impuestos a la utilidad,* se considera conveniente que los emisores de información financiera tomen en cuenta las conclusiones de la Interpretación emitida por el Comité de Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera, la CINIIF 23. *Reconocimiento del impuesto a la utilidad por distribución de dividendos,* se considera conveniente incluir normas respecto al reconocimiento contable de los impuestos a la utilidad generados por una distribución de dividendos que converjan con la NIC 12.

NIF D-5, Arrendamientos. Se incorpora la posibilidad de utilizar una tasa libre de riesgo para descontar los pagos futuros por arrendamiento y reconocer así el pasivo por arrendamiento de un arrendatario. Se modifican los párrafos correspondientes al apartado "D*eterminación de la tasa de descuento para reconocer los pasivos por arrendamiento"* de la **ONIF 4** *"Asuntos a considerar para la aplicación de la NIF D-5, Arrendamientos (2019)"* para dejar en claro el concepto de tasa libre de riesgo.

b) Mejoras que no generan cambios contables – Las siguientes NIF fueron sujetas de este tipo de mejoras y su vigencia inicia a partir del 1º de enero de 2020:

- NIF B-1, Cambios contables y corrección de errores.
- NIF B-8, Estados financieros combinados o consolidados
- NIF B-11, Disposiciones de activos de larga duración y operaciones discontinuadas
- NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros
- NIF C-20, Cuentas por cobrar,
- NIF D-2, Costos por contratos con clientes

- NIF D-5, Arrendamientos

En general se realizaron modificaciones tendientes a mejorar la claridad y comprensión de las NIF.

c) NIF que inician su vigencia a partir del 1º de enero de 2020

NIF B-11 Disposiciones de activos de larga duración y operaciones discontinuadas. El CINIF decidió separar el Boletín C-15 Deterioro de activos de larga duración y su disposición en 2 documentos: i) Criterios para la disposición de activos de larga duración y las operaciones discontinuadas, que incluyen normas de presentación y revelación, lo cual explica su incorporación en la Serie B de las NI; y ii) En la NIF C-15 se establecen las reglas para el deterioro de activos de larga duración, estableciendo las bases para llevar a cabo las pruebas de deterioro, el reconocimiento de pérdidas por deterioro y su reversión, en su caso. Los activos de larga duración no se deben clasificar como circulantes hasta que cumplan los criterios para considerarse disponibles para su venta. La aplicación por primera vez de la NIF B-11 no generará cambios contables en los estados financieros.

d) NIF que inician su vigencia a partir del 1º de enero de 2021 (permitiéndose aplicación anticipada)

NIF C-17, Propiedades de inversión. Es un terreno o u edificio, o parte de ellos, que se mantienen por la entidad para producir rentas o para la apreciación del capital, no se utilizan para producir bienes, para prestar servicios o para su venta en el curso ordinario del negocio, su valor neto en libros es el saldo neto de la depreciación o amortización, deterioro o cualquier otro valor asignado a los resultados, se valúan a su valor razonable sobre la base del precio de salida.

NIF C-22 Criptomonedas. Con la aceleración de la transformación digital, la administración pública, la academia y los organismos empresariales nacionales y extranjeros, experimentan un cambio fundamental en los procesos de negocios, productos y servicios, utilizando como medio de pago códigos encriptados (Bitcoins), que solo pueden ser transferidos en forma electrónica en distintas transacciones económicas, las Criptomonedas, también son conocidas como activos digitales, criptoactivos o activos virtuales. Por sus características, para efectos de reconocimiento contable las CM son activos intangibles en un rubro específico de los estados financieros con reconocimiento inicial a su costo de adquisición y su reconocimiento posterior y valuación a valor razonable.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Sin información adicional para relevar sobre errores

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

La compañía y sus subsidiarias han otorgado activos como garantía colateral, para la obtención de ciertos créditos, mismos que se describen a continuación:

Acreditante	Tipo de crédito	Tipo de Activo	Monto	Plazo	Procedimiento de Ejecución de Garantía
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario del Fideicomiso F/1526, mediante crédito puente establecido con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.	Línea de crédito puente	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$300,000,000	Hasta el 2 de septiembre de 2019, pero seguirá surtiendo efectos mientras existan saldos insolutos.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario del Fideicomiso F/1526, mediante crédito puente establecido con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.	Línea de crédito puente	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$400,000	Hasta el 8 de marzo del 2021, pero seguirá surtiendo efectos mientras existan saldos insolutos.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$120,000,000	23 de abril del 2021	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$350,000,000	Indefinido	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente. El Acreditante podrá tomar posesión inmediata de los inmuebles hipotecados sin necesidad de otorgar fianza.
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	i) $60,000,000	Indefinido.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
			ii) $31,000,000	Indefinido.	
			iii) $2,000,000	Indefinido.	
			iv) $2,000,000	Indefinido.	

			v) $5,000,000	Indefinido.	
Santander SA Institución de banca múltiple	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$250,000,000	12 meses a partir de fecha de suscripción, con renovaciones anuales.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Crédito garantizado	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$500,000,000	15 de marzo del 2023	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
Arrendadora y factor Banorte S.A de C.V Grupo financiero Banorte	Factoraje para proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria	$100,000,000	3 años a partir del 19 de Septiembre del 2016	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la *NIC 19, "Beneficios a los Empleados".*

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Aon Consulting, S.C. peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	2019		
	Prima de antigüedad	**Indemnizaciones**	**Total**
Obligaciones por beneficios definidos	$ (11,294)	(22,578)	(33,872)
(Pasivo)/activo neto proyectado	$ (11,294)	(22,578)	(33,872)
Tasas de descuento	7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic.	**Dic.**

		2019	2018
Prima de antigüedad	$	11,294	9,828
Indemnizaciones para retiro		22,578	20,650
Total pasivo	$	33,872	30,478

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

b) AVALES OTORGADOS

La empresa ha otorgado avales a sus subsidiarias y éstas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

c) OTROS

En julio de 2015 la sociedad, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, colocó un certificado bursátil con clave de pizarra “RUBA15” por $500 millones con vencimiento en julio 2020 y con un rendimiento variable al inversionista equivalente a la tasa TIIE más 2.50 puntos porcentuales. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda, el 4 de diciembre de 2015 la sociedad contrató una cobertura para topar la tasa TIIE al 7% por el periodo comprendido del 31 de enero de 2017 al 31 de octubre de 2019. El costo de esta cobertura fue pagada en su totalidad por la sociedad el 8 de diciembre de 2015.

El 22 de marzo de 2018 la sociedad contrató una cobertura para topar la tasa TIIE al 7.59% por el periodo comprendido del 1 de marzo de 2018 al 3 de noviembre de 2022. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda de certificado bursátil con clave de pizarra “RUBA17”.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Sin información adicional para revelar

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Sin información adicional para revelar

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

La emisora tiene a la fecha dos emisiones de deuda en curso, los cuales se explican a continuación:

CERTIFICADOS BURSÁTILES

i) Emisión RUBA 17

El 9 de noviembre de 2017, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles a largo plazo por $ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. El plazo de vigencia del programa es de 5 años contados a partir de la autorización del programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra “RUBA 17”. Los intermediarios colocadores fueron Actinver y Banorte, y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

ii) Emisión RUBA 15

El 23 de Julio de 2015, la empresa colocó una emisión de Certificados Bursátiles por $ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo

cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. La Comisión Nacional y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 15". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A de C.V., y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Para ambas emisiones, durante el tiempo que exista saldo insoluto, considerando la información financiera consolidada de la compañía con sus subsidiarias, se tienen entre otras, las obligaciones siguientes:

a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor's, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.

b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.

c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.

d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.

e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.

f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.

g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.

h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.

i) La compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.

j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.

k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.

l) La compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.

m) En caso de que la compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Sin información para revelar

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Sin información para revelar

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 2, inciso n) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

		Dic. 2019	Dic. 2018
Inventarios	$	1'567,613	1'252,420
Estimación de cuentas de cobro dudoso		(48,919)	(42,640)
Pagos anticipados		43,977	38,418
Inmuebles, maquinaria y equipo neto		42,790	32,237
Provisiones de pasivo		(156,189)	(130,173)
Depósitos de clientes		(171,225)	(18,476)
Pérdidas fiscales por amortizar		(26,094)	(496,003)
Partidas temporales (netas)	$	1,251,953	641,783
I.S.R. al 30%	$	375,586	192,535
ISR Diferido de subsidiaria adquirida en el ejercicio			
(Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2019 y 2018	$	183,051	109,112

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Dic. 2019	Dic. 2018
INFONAVIT	$	132,430	149,798
CONAVI			
Financiamiento directo a clientes		79,460	75,455
Instituciones de crédito		45,899	84,308
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado		44,111	36,707
		301,900	346,268

Estimación para cuentas incobrables		(52,235)	(43,610)
	$	249,665	302,658

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información se encuentra en segmento de instrumentos financiero derivados

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de $ 18.8727 y $ 19.6566 para 2019 y 2018 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

		Dic. 2019	**Dic. 2018**
Activo a corto y largo plazo	US$	16,506	18,853
Pasivo a corto y largo plazo		(40)	(9)
Posición neta activa (pasiva)		16,466	18,844
Equivalente en pesos mexicanos	$	310,751	370,419

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2019, y el tipo de cambio es de $ 18.5952

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la *NIC 19, "Beneficios a los Empleados".*

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Aon Consulting, S.C. peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	2019		
	Prima de antigüedad	**Indemnizaciones**	**Total**
Obligaciones por beneficios definidos	$ (11,294)	(22,578)	(33,872)
(Pasivo)/activo neto proyectado	$ (11,294)	(22,578)	(33,872)
Tasas de descuento	7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2019	Dic. 2018
Prima de antigüedad	$ 11,294	9,828
Indemnizaciones para retiro	22,578	20,650
Total pasivo	$ 33,872	30,478

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

HECHOS POSTERIORES

Pandemia de Coronavirus (COVID-19)

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el entorno económico está siendo afectado por la Pandemia de Coronavirus (COVID-19), cuyo contagio va en aumento, situación que hace prevenir escenarios futuros que pueden incrementar los riesgos operativos y financieros de la Compañía, y consecuentemente, en la operación y en los resultados financieros de la misma. En previsión de lo anterior, la Administración está en proceso de diseñar esquemas de protección de su liquidez, solvencia y estabilidad, que en conjunto con los modelos de protección que al respecto emitan las autoridades gubernamentales, regulatorias y financieras, se estima que se podrá mantener una actitud defensiva para mitigar la posible reducción de las ventas y de las ganancias, así evitar deterioro de los activos de la Compañía. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía se encuentra en proceso de evaluar y determinar los efectos de esta condición en su información financiera.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financieras (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF)
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Dic. 2019	Dic. 2018
Depósitos en garantía	$	5,435	5,207
Cargos diferidos – neto		19,382	29,872
Crédito mercantil		3,646	3,646
	$	28,463	38,725

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2019 y 2018 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de $ 26,094.

.

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

La distribución de utilidades acumuladas y las capitalizadas se encuentra sujeta a un impuesto de dividendos (impuesto sobre la renta) a la tasa del 30% (tasa efectiva de 42.86%), cuando dichas utilidades no provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal (CUFIN).

Asimismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la sociedad o reducción de capital social, cuando el capital contable de la sociedad sea superior a la suma de la cuenta de capital de aportación actualizado (CUCA) más el saldo de la CUFIN.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Dic. 2019	Dic. 2018
Depósitos en garantía	$	5,435	5,207
Cargos diferidos – neto		19,382	29,872
Crédito mercantil		3,646	3,646
	$	28,463	38,725

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2019	Dic. 2018
Reserva territorial	$	5’277,065	4’042,392
Terrenos		1’192,522	1’468,930
Obras en proceso		4’273,144	3’843,681
Anticipos a proveedores		170,775	145,571
	$	10’913,506	9’500,574

Las reservas territoriales se presentan netas del exceso en el valor en libros de las acciones por la compra de una subsidiaria, ya que al momento de adquirirla se generó una partida acreedora que corresponde a la valuación de los terrenos propiedad de dicha subsidiaria.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO

a) El capital social de la empresa está representado por 20’636,412 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta

actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998. En abril de 2019 Y 2018, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 28,690 y 13,600 acciones con un valor nominal de $100 pesos cada una, respectivamente.

Conjuntamente al aumento de capital, se acordó el pago de una prima por suscripción de acciones por un importe de $ 5,257, a razón de $ 183.23 (Ciento ochenta y tres pesos 23/100 Moneda Nacional) por cada acción suscrita en 2019.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

		Dic. 2018	Dic. 2018
Número de acciones		20’636,412	20’607,722
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	$	100	100
Importe del capital social que representan	$	2’063,641	2’060,772

b) En asamblea ordinaria de accionistas en 2019 se acordó incrementar la reserva legal en $40,579, así mismo se decretó un dividendo por un importe de $81,158 el cual fue pagado en el mes de mayo del 2019.

c) acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.

d) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el periodo, en 2019 y 2018 se registró la cantidad de $ (4,241) y $ (1,816), respectivamente por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	2019	2018
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional		
	$ 1,134,012	835,614
Menos porción a largo plazo	254,367	254,199
Porción a corto plazo	$ 879,645	581,415

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2019	Dic. 2018
Terrenos	$ 9,839	9,839
Edificios	48,154	41,021
Equipo de transporte	11,744	10,502
Muebles y enseres	96,631	91,978
Equipo de comunicación	16,857	16,133
Equipo de cómputo	39,857	45,857
Equipo telefónico	7,086	7,933
Otros activos	55,611	50,722
	275,927	264,146
Menos depreciación acumulada	(151,152)	(148,814)
	124,775	115,332
	$ 134,615	125,171

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) DECLARACIONES GENERALES

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Dic. 2019	Dic. 2018
INFONAVIT	$	132,430	149,798
CONAVI			
Financiamiento directo a clientes		79,460	75,455
Instituciones de crédito		45,899	84,308
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado		44,111	36,707

Estimación para cuentas incobrables	301,900	346,268
	(52,235)	(43,610)
	$ 249,665	302,658

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) DECLARACIONES GENERALES

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

NIIF 9 - Instrumentos financieros

Se emitió como una norma completa incluyendo los requisitos previamente emitidos y las enmiendas adicionales para introducir un nuevo modelo de pérdida, de pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Con las siguientes fases:

Fase 1: Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.

Fase 2: El modelo de deterioro, de acuerdo con la NIIF 9, refleja pérdidas crediticias esperadas en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39.

Fase 3: Se mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. Se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de “relación económica”. Se han añadido más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

La empresa y sus subsidiarias no cuentan con activos biológicos.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

NIC 7 – Estado de flujos de efectivo / iniciativas de revelación:
Aclaran revelaciones para evaluar los cambios de responsabilidades derivadas de actividades de financiamiento.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

CONTINGENCIAS – En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas *NIC 37, y NIC 39, “Instrumentos Financieros”*: reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

IMPUESTOS DIFERIDOS - Éstos se calculan de acuerdo con la *NIC 12 “Impuesto a las ganancias”,* utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice

o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

En la nota 16 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

DEPRECIACIÓN - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fueron hechas por la administración de la empresa. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio 1.66%
Equipo de transporte 11.11%
Muebles y enseres 6.66%
Equipo de comunicación 8.33%
Equipo de cómputo 25%
Equipo telefónico 8.33%
Mobiliario casas muestras 33%

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

NIIF 9 - Instrumentos financieros

Se emitió como una norma completa incluyendo los requisitos previamente emitidos y las enmiendas adicionales para introducir un nuevo modelo de pérdida, de pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Con las siguientes fases:

Fase 1: Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.

Fase 2: El modelo de deterioro, de acuerdo con la NIIF 9, refleja pérdidas crediticias esperadas en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39.

Fase 3: Se mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. Se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de “relación económica”. Se han añadido más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

OTRAS DISPONIBILIDADES - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS – De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera *NIC 19 “Beneficios a empleados”*

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en el inciso g) de esta nota.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN - La *NIC-36 "Deterioro del Valor de los Activos*", establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

OTROS ACTIVOS INTANGIBLES – Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES - La empresa otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

INVENTARIOS - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la empresa registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activo quedó reconocido a su costo de adquisición.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

COMPROMISOS – Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma *NIC 37 "Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes".*

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS – La empresa considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

BASES DE CONSOLIDACIÓN – De conformidad con la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta compañía:

- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
- Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%

Rubadminper, S.A. de C.V. 100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V. 100%
Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V. 100%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. 100%
Servicios Proseem, S.A. de C.V. 100%
Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V. 100%
Ruba Investment, INC. (subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.) 100%

En el ejercicio 2018 se constituyó la empresa Servicios Proseem, S.A. de C.V.
En el ejercicio 2019 se constituyó la empresa Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V.

Los estados financieros de las subsidiarias están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS - Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento**.**

Otros ingresos **–** los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Operaciones por reestructura accionaria en Subsidiarias

a) Fusión de Subsidiarias

Con fecha **31 de Octubre de 2019**, dos de sus filiales, **Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V**. y **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** celebraron Asambleas General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó la fusión de **Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V**. y **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** Mediante esta fusión **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** subsiste como sociedad fusionante y la otra compañía se extingue legalmente.

La fusión surtió efectos legales a partir del **31 de Octubre de 2019**, fecha en que el acuerdo de fusión fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Enseguida se presenta el balance general y estado de resultados condensados de las compañías fusionadas, con cifras al **31 de Octubre de 2019**.

	Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V. CIFRAS AL 31 DE OCTUBRE DE 2019 PREVIO FUSION	**Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** CIFRAS AL 31 DE OCTUBRE DE 2019 PREVIO FUSION	**Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** **RESULTANTE FUSION**
A C T I V O			
Activo a corto plazo:			
Caja	-	58	58
Bancos	28	95,350	95,378
Inversiones en valores	-	321,456	321,456
Cuentas por cobrar			

	57	1,537,198	1,515,499
IVA pendiente de acreditar	-	3,120	3,120
Inventarios	675,865	8,677,205	9,353,070
Pagos anticipados	15	103,074	103,089
Otros activos	-	7,339	7,389
Total activo a corto plazo	675,965	10,744,800	11,399,059
Activo a largo plazo:			
Propiedades y equipo-Neto	-	19,459	19,459
Inversiones en acciones	-	701,672	4,165
ISR diferido	43,908	-	43,908
Total activo a largo plazo	43,908	721,131	67,532
Suma Activo:	$ **719,873**	**11,465,931**	**11,466,591**
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos bancarios	-	35,092	35,092
Proveedores	-	2,232,640	2,232,640
Cuentas por pagar	22,366	1,545,412	1,546,022
Impuestos por pagar			

	-	18,906	18,906
IVA trasladado no cobrado	-	40,734	40,734
			-
Total pasivo a corto plazo	$ 22,366	3,872,784	3,873,394
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios	-	200,369	200,369
Cuentas por pagar	-	282,932	282,932
Impuesto diferido	-	329,681	329,681
Exceso valor costo subsidiarias	-	473,454	473,454
Total pasivo a largo plazo	-	1,286,436	1,286,436
Total pasivo	22,366	5,159,220	5,159,830
Capital Contable:			
Capital social	178,031	554,960	555,010
Prima por aportación de capital	476,778	145,686	145,686
Reserva legal	594	57,896	57,896
Resultados de ejercicios anteriores	42,192	4,732,555	4,732,555
Resultado del ejercicio	(88)	815,614	815,614
Total capital contable	697,507	6,306,711	6,306,761.00

Suma pasivo más capital contable:	$	**719,873**	**11,465,931**	**11,466,591**

Los activos, pasivos y patrimonio de las compañías fusionadas, se incorporaron a la fusionante al valor en libros a la fecha de la fusión, por lo que la fusionante asume todas las obligaciones y pasivos de las fusionadas, sin reserva ni limitación alguna; asimismo, todos los activos, acciones y derechos de las fusionadas pasaron a formar parte del patrimonio de la fusionante.

Al consumarse la fusión, el capital social de la fusionante asciende a $ 555,010 millones de pesos y se integra por **50,000** acciones representativas del capital social fijo y **554, 960,157** acciones representativas de capital social variable. La totalidad de las acciones han sido íntegramente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de $ **1 peso.**

.1

Al **31 de Octubre de 2019**, fecha efectiva de la fusión, la estructura accionaria de la sociedad fusionante se integraba de la siguiente manera

ACCIONISTAS	CAPITAL FIJO SERIE A	CAPITAL VARIABLE SERIE B	CAPITAL SOCIAL
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. IRU-800528-IN3	47	547’342	$547’389
GRUPO RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. GRU-960411-RYA	3	7’618	$7’621
TOTAL	**50**	**554’960**	**$555’010**

b) Escisión de Subsidiarias

Con fecha **23 de Diciembre de 2019**, la compañía subsidiaria celebró una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó la escisión de **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** Mediante la escisión nace **Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V y Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** subsiste como sociedad escindente.

La escisión surtió efectos legales a partir del **23 de Diciembre de 2019**, fecha en que el acuerdo de escisión fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Enseguida se presenta el balance general y estado de resultados condensados de las compañías escindidas, con cifras al **23 de Diciembre de 2019**.

Los activos, pasivos y patrimonio de la compañía escindida, se desincorporaron de la escindente al valor en libros a la fecha de la escisión, por lo que la escindida asume todas las obligaciones y pasivos de las escindente, sin reserva ni limitación alguna; asimismo, solo los activos, acciones y derechos mencionados en el balance de escisión pasaron a formar parte del patrimonio de la escindida.

Al consumarse la escisión, el capital social de la escindente asciende a **$ 554'960,157** de pesos y se integra por **50,000** acciones representativas del capital social fijo y **554, 910,157** acciones representativas de capital social variable. La totalidad de las acciones han sido íntegramente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de $ **1 peso.**

Al consumarse la escisión, el capital social de la escindida asciende a $ 50,000 pesos y se integra por **50,000** acciones representativas del capital social fijo. La totalidad de las acciones han sido íntegramente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de $ **1 peso.**

.1

Al **23 de Diciembre de 2019**, fecha efectiva de la escisión, la estructura accionaria de la sociedad escindente se integraba de la siguiente manera

ACCIONISTAS	***CAPITAL FIJO***	***CAPITAL VARIABLE***	***CAPITAL SOCIAL***	**%**
	SERIE A	***SERIE B***		
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. *R.F.C.*	*47*	*547´293*	*$547´340*	98.63%

IRU-800528-IN3				
GRUPO RUBA, S.A. DE C.V.	*3*	*7´617*	*$7´620*	1.37%
R.F.C. GRU-960411-RYA				
TOTAL	***50***	***554´910***	***$554´960***	**100%**

Al **23 de Diciembre de 2019**, fecha efectiva de la escisión, la estructura accionaria de la sociedad escindida se integraba de la siguiente manera

ACCIONISTAS	**ACCIONES CAPITAL FIJO**	**CAPITAL SOCIAL**	**%**
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. IRU-800528-IN3	49	$49	98.63%
GRUPO RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. GRU-960411-RYA	1	1	1.37%
TOTAL	**50**	**$50**	**100%**

Esta Fusión y Escisión se realizó para mejorar la estructura corporativa del grupo y no tienen efectos en la información financiera consolidada del grupo.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

DECLARACIONES GENERALES

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin transacciones significativas adicionales a lo expresado en el presente reporte anual

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0